

- основные параметры разделения труда региональных отличий в стране и между ними, в обеспечении национальной продовольственной безопасности;
- организационное обеспечение совместного функционирования агро-обрабатываемых предприятий и производства продукции сельского хозяйства с ассоциациями;
- способы и средства поддержки сбалансированных цен на аграрно-продовольственном рынке;
- улучшение инвестиционной среды национального аграрно-продовольственного рынка, повышение инвестиционной деятельности в стратегически важных отраслях (зерноводство, молочное животноводство и обработка его продукции и т.д.) этого сектора, средства поощрения к приоритетному инвестированию полного цикла экспортонравленного, высокотехнологического производства;
- характеристики этапов формирования сетей, приняв во внимание требования институтов финансового посредничества аграрно-продовольственного сектора;
- повышение платежеспособности населения, повышение уровня занятости в деревне, механизмы поддержки доходов производителей сельского хозяйства;
- защита внутреннего рынка, методическое и информационное обеспечение поддержки местного производства. Для этого берут во внимание взаимное дополнение подсистем соответственного обеспечения для претворения в жизнь эффективности мероприятий на законодательной, налоговой, финансовой, научной, технологической, информационной плоскости;
- способы уменьшения количественных и качественных потерь при размещении продуктов продовольствия, начиная с биологической продукции до

- доставки продукции последнему потребителю;
- страхование рисков производителей сельского хозяйства и агрообработчиков;
- основные элементы государственной закупочной системы на аграрно-продовольственном рынке;
- всесторонне обоснованные встречные, полезные контракты между производителями, обработчиками и организациями продаж. В этом случае берут во внимание исполнение без исключения всех условий во время закрытия этих соглашений и их исполнения.

С целью улучшения научного обеспечения аграрно-продовольственного сектора, в «дорожной карте» обеспечения продовольственной безопасности Азербайджана было бы целесообразным отдать приоритетство, нижестоящим направлениям:

- усовершенствование механизма функционирования устойчивого производства в секторе, научных инфраструктур, механизма поощрения инновационной деятельности
- повышение эффективности мероприятий защиты плодородности земли, происхождения их эрозирования для принятия мер против засоления орошаемых посевных площадей;
- формирование системы инновационного использования земельно-климатического потенциала и потенциала обеспечения водой по природным зонам; определение прогрессивных посевных технологий, оптимальных посевных структур;
- повышение плодотворности за счет внедрения селекционных технологий, основанных на современной биотехнологии и нанотехнологии в животноводстве, оптимизации структуры животноводства, приняв во внимание аграрно-земельный и климатические потенциалы различных регионах и т.д.

Список литературы

1. Зеркалов Д.В. Продовольственная безопасность. - Киев, Основа. - 2012, 449.
2. Балаев Р.А. Картирование деятельности национальной продовольственной безопасности и проблемы его информационного обеспечения // Кооперация. -2012. - №2(25). - С.18-22.

УДК 631.16:657.92

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Л.Ш. ОРУДЖЕВА, канд. экон. наук, доцент
Э.Б. МУРЗАГЕЛЬДИЕВА, канд. экон. наук, доцент
С.Ю. МАКСИМОВА, канд. экон. наук, доцент
А.Б. АЛИЕВ, канд. экон. наук, доцент
ФГБОУ ВО «Дагестанский ГАУ имени М.М. Джамбулатова», г. Махачкала

THE MAIN CHALLENGES OF LAND TAXATION AND THE WAYS OF THEIR SOLUTIONS
L.Sh. ORUDZHEVA, Candidate of Economics, Associate Professor
E.B. MURZAGHELDIEVA, Candidate of Economics, Associate Professor
S.Yu. MAKSIMOVA, Candidate of Economics, Associate Professor
A. B. ALIYEV, Candidate of Economics, Associate Professor
M.M. Dzhambulatov Dagestan State Agrarian University, Makhachkala

Аннотация: В данной статье раскрываются актуальные проблемы исчисления и уплаты земельного налога, рассматривается порядок определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости земельных участков, а также предлагаются направления и пути совершенствования организациям и физическим лицам, уплачивающим налог.

СТАТЬЯ ИЗЪЯТА RETRACTED

Annotation: The article reveals the urgent problems of calculation and payment of land tax. We consider a new procedure for determining tax base based on the cadastral value of lands plots.

Ключевые слова: налог, объект налогообложения, налоговая база, налоговая ставка, земельные участки, кадастровая стоимость.

Keywords: tax, object of taxation, tax base, tax rate, land plots, cadastral value.

Налоги - необходимое звено экономических отношений любого общества; как особая форма финансовых отношений обеспечивают формирование доходной части бюджетов всех уровней и являются эффективным инструментом государственного регулирования социально-экономических отношений. Среди налогов, уплачиваемых населением, наиболее распространенным является земельный налог, существующий практически во всех странах мира. Одной из важных целей государственной политики в этой области является создание условий устойчивого экономического развития и вовлечение в экономический оборот земельных ресурсов при одновременном повышении эффективности их использования. Основными причинами, препятствующими осуществлению указанной цели, стали нерешенные проблемы в области реформирования земельных отношений и платежей. Потребность в решении этих проблем связана с повышением роли налогообложения земли в формировании доходов бюджетов, необходимостью обеспечения в процессе налогообложения имущественных интересов граждан и юридических лиц. Земельный налог играет особую роль в налоговой системе Российской Федерации. В общем объеме начисленных поступлений в консолидированный бюджет РФ он всегда составлял сравнительно невысокую долю. Вместе с тем данный налог выступает в качестве важного собственного источника формирования финансовой базы муниципальных органов.

Одновременно с этим более чем 10-летняя практика его функционирования выявила и достаточно серьезные проблемы.

Налог не побуждал к применению более эффективных методов землепользования. Это было вызвано тем, что его ставки не зависели от потенциальной доходности земельных участков и не учитывали их реальной стоимости. Ставки налога не в полной мере отражали различия в местонахождении и плодородии земель. Поэтому ежегодно с 1995 г. на федеральном уровне проводилась индексация ставок земельного налога.

Кроме того, налоговое бремя по данному налогу распределилось неравномерно и в определенной мере несправедливо. В частности, налоговая нагрузка на земли сельскохозяйственного назначения оказалась выше, чем на земли городов, поселков и находящиеся вне населенных пунктов земли промышленности. Налогообложение земель в крупных городах осуществлялось менее интенсивно, чем земель малых городов и поселков.

Одновременно с этим, хотя налог и считался местным, основной перечень льгот был установлен федеральным законодательством. Это серьезно снижало роль муниципальных органов в формировании

налоговой базы и стимулировании экономических процессов на соответствующей территории.

Требовался коренной пересмотр основных принципов налогообложения земли. В 2004 г. была принята и с 1 января 2005 г. введена в действие гл. 31 НК РФ. В соответствии с ней земельный налог устанавливается, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с положениями НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. После введения налога в действие он становится обязательным к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований. При установлении и введении налога органы власти муниципальных образований могут устанавливать конкретные ставки налога, но в пределах определенного федеральным законом диапазона. Кроме этого, им предоставлено право устанавливать порядок и сроки уплаты данного налога, а также предоставлять дополнительные, сверх определенных федеральным законодательством, налоговые льготы. Одновременно с этим представительные органы муниципальных образований вправе не устанавливать для налогоплательщиков — организаций и физических лиц индивидуальных предпринимателей отчетный период.

Необходимо отметить, что за время существования налоговая база по земельному налогу постоянно изменялась вместе с экономической обстановкой в стране и появилась острая необходимость в изменении механизма исчисления налога. Введение земельного налога, основывающегося на кадастровой стоимости земельного участка, явилось совершенно новым подходом к налогообложению земель.

Так как земельный налог имеет существенный вес в пополнении местных бюджетов, то, несомненно, необходимо повысить эффективность его взимания и искать пути его усовершенствования.

Одним из эффективных рычагов земельной реформы является платность землевладения и землепользования. Введение платы за землю служит целям формирования рационального отношения к земельным ресурсам, обеспечивает эффективное использование и охрану земель во всех сферах деятельности.

Принцип платности всех неосвобожденных по закону землевладений и землепользования, должен сочетаться с системой льгот по взиманию платежей и мерами экономического стимулирования природоохранных мероприятий, развития крестьянских хозяйств и аренды, производства наиболее дефицитных видов продуктов и внедрения научно-технического прогресса.

Учитывая различные стартовые условия функционирования хозяйств, целесообразно на ближайшие годы ввести для них режим наибольшего экономиче-

ского благоприятствования, в частности:

1) практиковать льготное налогообложение хозяйств в период их становления, в виде налоговых каникул;

2) содействовать созданию специальной системы учреждений мелкого кредита в сельской местности на коммерческой основе, установить режим кредитования хозяйств в период их становления с компенсацией государством разницы в процентных ставках коммерческих и государственных банковских учреждений;

Платность землепользования является одним из актуальных проблем в экономической реформе, проводимой в обществе. Актуальность его в том, что бесплатность пользования землей стала одной из главных причин неэффективного ее использования и в сельском хозяйстве. Только в этих условиях могла сформироваться ситуация, когда при массовом нерациональном землепользовании, наличии заброшенных и неиспользуемых земель создан искусственный дефицит земли для желающих получить ее под крестьянское (фермерское) хозяйство, личное подворье, сад и огород.

Основная цель введения земельного налога - стимулирование рационального использования и охраны земель, повышение их плодородия, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и формирование целевых средств для финансирования этих мероприятий.

Необходимой целью введения земельного налога является также из развития рыночного механизма, предпринимательской деятельности, коренного изменения отношения к природным ресурсам и в первую очередь к земле. Посредством налогового регулирования создаются условия, когда будет невоз-

можно иметь неиспользуемые земли и невыгодно использовать их неэффективно.

Закон РД «О земельном налоге» является важнейшим документом по осуществлению аграрной реформы. Это - создание различных форм хозяйствования на земле, устранение со стороны государства монополии на землепользование и землевладение, формирование многоукладной экономики в условиях перехода агропромышленного комплекса к рыночным отношениям. Даже одно установление обоснованных и стабильных нормативов земельного налога поставит всех работающих на земле в равные экономические условия. Указанный Закон безусловно обеспечит решение социально-экономических проблем как в масштабе республики, так и в отдельности по каждому району.

Объектами обложения земельным налогом и взимания арендной платы являются земельные участки, предоставленные юридическим лицам и гражданам.

Субъектами земельного налога и арендной платы являются предприятия, объединения, организации и учреждения, независимо от их организационно-правовых форм и форм землевладения и пользования, на которой они основаны, а также граждане республики, иностранные граждане и лица без гражданства, которым предоставлена земля во владение, пользование или в аренду на территории РД.

Эффективность действия механизма налогового регулирования использования земель определяется объективным установлением величины земельного налога на земли определенного качества, местоположения и целевого назначения. Структура земель сельскохозяйственного назначения в РД представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Структура земель сельскохозяйственного назначения в РД

Виды угодий	2012 г.		2013 г.		2014 г.	
	Площадь, га	удельный вес, %	Площадь, га	удельный вес, %	площадь, га	удельный вес, %
Общая земельная площадь	2236462	100,0	1723892	100,0	1811564	100,0
Всего сельскохозяйственных угодий из них	1669027	74,6	1379992	80,1	1471683	81,2
- пашня	228431	10,2	205505	11,9	207556	11,4
- сенокосы	86773	3,9	76479	4,4	78457	4,3
- пастбища	1325737	59,3	1073144	62,3	1160869	64,1
- многолетние насаждения	22976	1,0	23016	1,3	22934	1,3
- залежи	5110	0,2	1848	0,1	1867	0,1

Источник: сводные годовые отчеты РД за 2012-2014г.г.

Данные таблицы 1 свидетельствуют о сокращении общей земельной площади по Республике Дагестан. В структуре сельскохозяйственных угодий наибольший удельный вес занимают пастбища, которые составляют 64,1 %.

Показатели эффективности использования земли в РД представленные в таблице 2, отражают положительную динамику в производстве продукции растениеводства и животноводства.

Так, выход продукции зерна на 100 га пашни увеличился за исследуемый период почти на 60 %, винограда более чем в 2 раза.

В производстве продукции животноводства на 100 га сельхозугодий наблюдается увеличение молока на 68 %.

Следует отметить, что формальные минимальные ставки земельного налога, как предлагают некоторые оппоненты, не приведут к ожидаемому резуль-

тату, в силу сохранения характера, близкого к бесплатности. В то же время, высокие платежи особенно в ситуации экономического спада, подорвут стимулы землевладельцев и землепользователей к труду и инициативе, будут обременительны для налогопла-

тельщиков. Поэтому в качестве объективной величины налога основных объектов налогообложения - сельскохозяйственных угодий, принята земельная рента, которая не зависит от индивидуальных результатов хозяйственной деятельности.

Таблица 2 - Показатели эффективности использования земли в сельскохозяйственных предприятиях РД

Показатели	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Площадь сельхозугодий, тыс. га	1669027	1379992	1471683
Площадь пашни, тыс. га	228431	205505	207556
Стоимость валовой продукции, тыс. руб.	2306803	3482293	4722873
Валовой сбор, ц.:			
- зерновые	346677	984946	1244678
- виноград	209485	596083	519375
- плоды	16729	14613	40453
- овощи	40626	87529	228310
Производство, ц.			
- молока	530434	471227	790311
- мяса	105085	106955	47997
Выручка от реализации, тыс. руб.	2533173	3975469	5340495
Прибыль, тыс. руб.	175931	253867	239613
Уровень рентабельности (убыточности), %	7,6	7,3	0,05
Расчетные показатели	х	х	х
Получено на 100 га сельскохозяйственных угодий:			
- валовой продукции, всего тыс. руб.	138,2	252,3	320,9
- выручки, тыс. руб.	152,7	288,1	362,9
- прибыли, тыс. руб.	10,5	18,4	162,8
Выход на 100 га, пашни, ц			
- зерна	151,8	479,3	599,7
- винограда	91,7	190,1	250,2
- плоды	1,3	7,1	19,5
- овощи	17,8	42,6	110,0
Выход на 100 га сельхозугодий, ц			
- молока	31,8	34,1	53,7
- мяса	6,3	7,8	3,3

Источник: сводные годовые отчеты РД за 2012-2014 годы.

В сельском хозяйстве рента представляет собой дополнительный чистый доход, получаемый на средних и лучших по качеству землях. При этом ставки земельного налога на сельскохозяйственные угодья установлены по оценочным группам почв. Также рентную основу имеют ставки налога на земли, предоставленные в черте населенных пунктов юридическим лицам и гражданам для предпринимательской деятельности. Их расчет базируется на нормативах экономической оценки городских земель. Ставки установлены по экономическим районам Российской Федерации, категориям городов и населенных пунктов, зонам градостроительной ценности территории в рублях на квадратный метр. При этом учитывается различие населенных пунктов в обеспеченности элементами благоустройства, объектами торговли, культурно-бытового обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры, в местоположении по отношению к центру города и исторической ценности зон, в природных и экономических факторах, влияющих на ставки налога установлены в пределах от 0,8 руб./м² до 1,8 руб./м², а с учетом изложенных выше факторов, поднимающих ценность городской терри-

тории, ставки по отдельным городам и их зонам могут быть выше.

Ставки земельного налога за участки, предоставленные гражданам для индивидуального, государственного, общественного, кооперативного жилищного строительства, под дачи и индивидуальные гаражи в границах городской и поселковой черты значительно ниже ставок налога на этих территориях для юридических лиц.

Налог за земли промышленности, связи, транспорта, за земли, предоставленные для обеспечения деятельности органов власти и управления, Вооруженных Сил и других, расположенных вне населенных пунктов, устанавливается в трехкратном размере средних ставок налога за землю сельскохозяйственного значения административного района, что в определенной мере будет стимулировать размещение их за чертой города, так как все указанные выше объекты, расположенные в городах, подпадают под более высокое налогообложение.

Плату за землю лесного фонда Законом предусмотрено устанавливать на период лесопользования с площади освоенных лесов эксплуатационного назна-

чения. Она взимается в составе платы за пользование лесами в размере пяти процентов от стоимости ежегодного нормативного объема, лесозаготовок по таксам за древесину, отпускаемую на корню.

Пользование землями под аэродромы, полигоны, карьеры, землями водного фонда, предоставленными для конкретной хозяйственной деятельности или в рекреационных целях, оплачивается исходя из ставок за земли сельскохозяйственного или лесохозяйственного пользования.

Платежи за землю поступают на специальные бюджетные счета соответствующих городов и районов с частичной централизацией их на специальных счетах республики. Использование средств, строго целевое и определено Законом.

По части механизма установления и взимания земельного налога, ставки по сельскохозяйственным угодьям установлены на единицу земельной площади в расчете на год и будут пересматриваться в случае изменения системы цен, переоценки земель изменения целевого назначения земель и других независящих от пользователей земли причин, повлекших изменение условий хозяйствования.

Доля средств земельного налога, перечисляемых районами и городами на специальный бюджетный

счет республики, исходит из потребности в средствах на централизованно выполняемые мероприятия. Процент изымания средств от земельного налога в бюджет республики непостоянный, он может быть изменен в сторону увеличения или уменьшения в зависимости от объемов работ. Эти изменения производятся по представлению Правительства РД одновременно с утверждением проекта бюджета на предстоящий финансовый год.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. На практике множество примеров, когда на одной и той же земле разная эффективность. Хозяйства с высокой и низкой прибылью на одинаковых землях будут платить одинаковые ставки.

Динамика платежей земельного налога по РД, представленная в таблице 3, свидетельствует об увеличении уплаты данного налога на 8782 тыс. руб. что составляет 37 %. Задолженность на конец отчетного периода сохраняется, но при этом имеется тенденция к ее снижению.

Таблица 3 - Динамика платежей земельного налога в РД (тыс. руб.)

	2012 г.				2013 г.				2014 г.			
	задолженность на начало	начислено	уплачено	задолженность на конец	задолженность на начало	начислено	уплачено	задолженность на конец	задолженность на начало	начислено	уплачено	задолженность на конец
Земельный налог	37673	24802	23809	38666	37098	25481	24260	38319	33255	32058	32591	32722
Всего налогов и сборов	292377	256192	216406	312163	285913	320408	314448	291873	289764	395115	450287	234592
Удел. вес зем. налога в общей сумме платежей	12,9	9,7	11,0	12,4	12,9	7,9	7,7	13,1	11,5	8,1	7,2	13,9

Источник: сводные годовые отчеты за 2012-2014 г.г.

В целях укрепления финансовой самостоятельности муниципальных образований по-нашему мнению, было бы целесообразно отменить предоставление федеральным законодательством льгот по имущественным налогам, при необходимости компенсировать льготы прямыми субсидиями за счет сокращения субсидий бюджетам субъектов федерации. Реформированию должны подвергнуться льготы, не имеющие экономического эффекта и не способствующие развитию налогового потенциала местного самоуправления в России. Возможной является организация целевой направленности предоставления льгот, которые следует предоставлять, в первую очередь, налогопла-

тельщикам, развивающим экономическую деятельность муниципалитета.

Кроме того, можно предложить введение критерия назначения (для жилищного строительства, сдачи в аренду, коммерческого и торгового использования, промышленного использования и др.) недвижимого имущества. Согласно данному критерию по каждому виду назначения могут применяться различные виды льгот.

Для увеличения поступлений по земельному налогу необходимо: в целях снижения дотационности заменить прямые дотации муниципалитетам поступлениями от земельного налога на землю, находящуюся

ся в государственной собственности; за земельные участки, на которых долгое время не проводятся сельскохозяйственные работы, следует взимать повышенную ставку земельного налога. Это предложение требует внесения дополнений в ст. 85 части первой Налогового Кодекса РФ, где определяется порядок обращения органов государственной власти, отвечающих за земельный надзор, в налоговую инспекцию для предоставления сведений о «простаивающих без дела» или занятых большими строениями земельных участках сельскохозяйственного назначения. Данный порядок будет, на наш взгляд, способствовать более эффективному использованию земли и стимулированию заинтересованности муниципалитетов в проведении качественных работ по учету объектов налогообложения. Реализация вышеизложенных предложений по совершенствованию земельного обложения в России, как представляется, могли бы значительно активизировать налоговую инициативу местных органов власти на подведомственных территориях и, как следствие, будет способствовать повышению уровня фискальной автономии муниципалитетов.

Установить возможность пересчета сумм земельного налога при изменении вида использования земельного участка по аналогии с изменением собственника (т.е. с месяца, следующего за датой смены вида пользования).

Для обеспечения устойчивых в финансовом отношении местных бюджетов налогов, которые в настоящее время поступают в бюджеты муниципальных районов, городских округов, городских и сельских поселений, недостаточно. Сложность связана с формированием налогооблагаемой базы, в частности определением оценочной стоимости земли и строений. Земельный кодекс Российской Федерации различает два вида стоимости земельного участка – кадастровую и рыночную.

Установлено, что в целях исчисления земельного налога используется кадастровая стоимость, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки. [1]. Рыночная стоимость определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». [3]. Методики, используемые для определения этих двух показателей, различны, что приводит к возникновению двух стоимостей одного и того же земельного участка. Действующими нормативными актами предусмотрено, что кадастровая стоимость имеет правовое значение лишь для целей начисления налога. И на практике она зачастую далека от рыночной стоимости (порой необоснованно в разы завышена), в результате налогоплательщикам приходится отстаивать свои интересы в суде, привлекая оценщиков уже в частном порядке. В настоящий момент основной проблемой, связанной с формированием реальной налогооблагаемой базы для исчисления земельного налога, является создание единой методики расчета кадастровой стоимости земельных участков на государственном уровне.

Проблемы, касающиеся земельного налога, разнообразны и требуют изменений законодательной базы не только на местном, но и на федеральном уровне. Для решения ряда вопросов, таких как оформление земельных участков под многоквартирными домами, ограничение количества земельных участков, находящихся в федеральной и муниципальной собственности, необходимо выработать рыночные механизмы на федеральном уровне с целью передачи этих земельных участков в частную собственность и, как следствие, вовлечения в хозяйственную деятельность общества.

Однако проблемы, связанные со ставками и льготами по земельному налогу, должны регулироваться непосредственно в каждом муниципальном образовании, знающем экономическую специфику своего региона, так как решение данной задачи на федеральном уровне, скорее всего, не даст необходимых результатов. Нельзя забывать и то, что земельные отношения в Российской Федерации – комплексная отрасль права. В частности, этот вопрос непосредственно связан со следующими законодательными актами: Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Федеральный закон от 14 марта 1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», Закон РФ №2395-1 от 21 февраля 1992 г. «О недрах» и пр. Потому и совершенствование налогообложения земельных ресурсов должно происходить с учетом положений вышеперечисленных законодательных актов.

В целях укрепления налоговой базы, создания долгосрочных стимулов к развитию территорий необходимо:

- предоставить местным органам власти права по регулированию всех элементов по местным налогам;
- необходимо организовать учет налогоплательщиков земельного налога не только районными налоговыми инспекциями, но и органами местного самоуправления;
- необходимо наладить тесную взаимосвязь с регистрирующими органами, ведущими учет собственников жилья и недвижимости;
- проводить ревизию подведомственных земель муниципального образования, местными органами власти, и выявлять невостребованные земли;
- применять местным органам власти экономически обоснованные ставки и льготы по налогу;
- для местных органов власти закрепить периодичность пересмотра кадастровой стоимости земли и порядок разрешения споров связанных с оценкой земель;
- уточнить порядок уплаты земельного налога в случае пользования земельным участком, но при отсутствии зарегистрированного права на него.

Таким образом, по нашему мнению, все вышеперечисленное обеспечит конституционные права и реальную самостоятельность муниципалитетов в формировании своей собственной финансовой базы.